Verfahren

Bebauungsplan Nr. 134 – 1. Änderung
„Brockdorf – nördlich der Langweger Straße K 269“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich der Langweger Straße K 269“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO als Satzung beschlossen.

Lohne, den 09.12.2020 — L.S. SIEGEL — gez. Gerdesmeyer
Gerdesmeyer
(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 28.01.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich der Langweger Straße K 269“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 15.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lohne, den 09.12.2020 — i.A. gez. Blömer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 06.08.2020 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich der Langweger Straße K 269“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.08.2020 bis einschließlich zum 25.09.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Lohne eingestellt.

Lohne, den 09.12.2020 — i.A. gez. Blömer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich der Langweger Straße K 269“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lohne, den 09.12.2020 — i.A. gez. Blömer

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich der Langweger Straße K 269“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.03.2021 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 08.03.2021 — i.A. gez. Blömer

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich der Langweger Straße K 269“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den — i.A. ……

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 50
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgebervermerk:
LGLN
© 2017, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lohne, den

Planverfasser

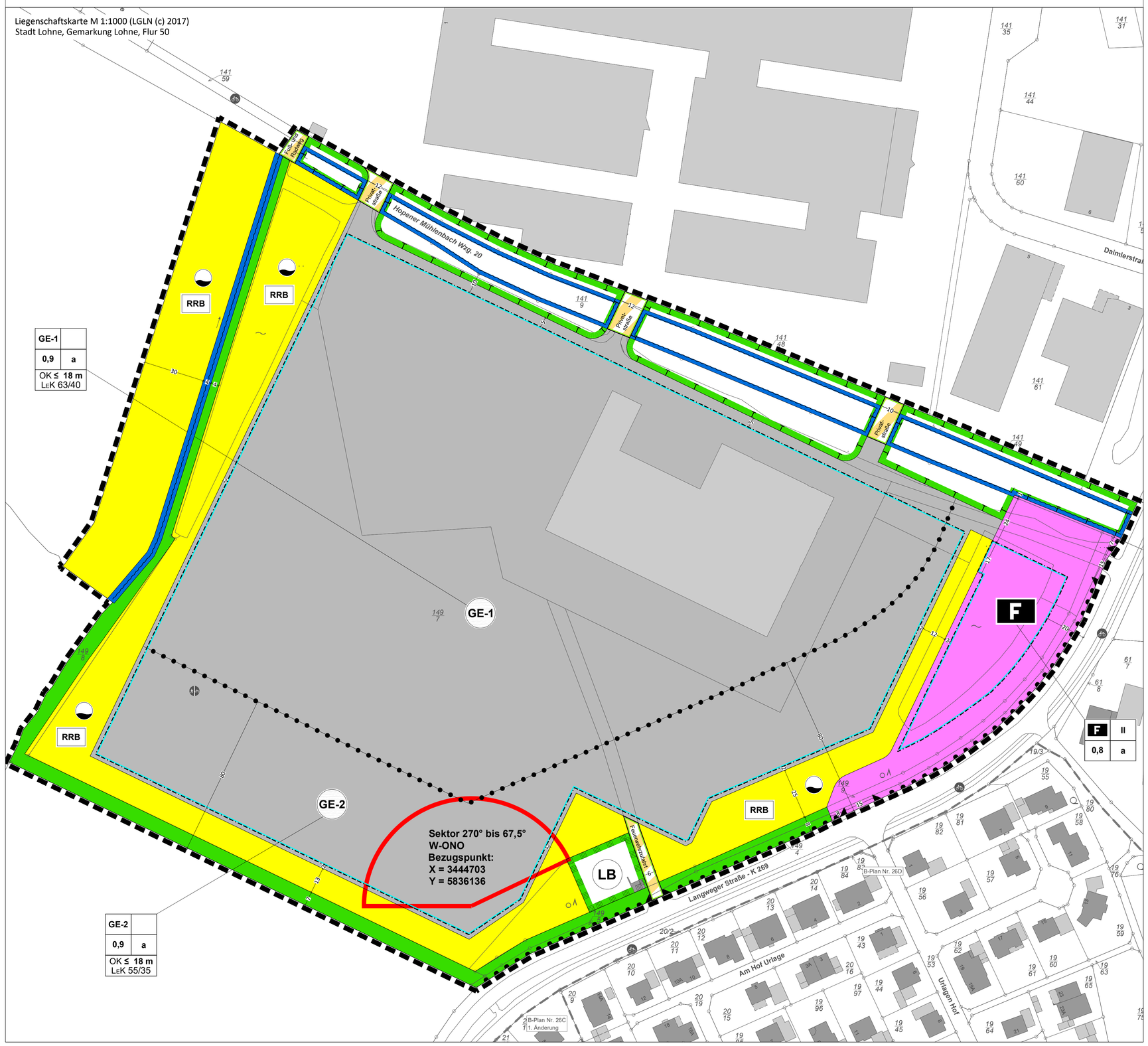
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den 03.12.2020
Carsten Zippel
(Planverfasser)

Planzeichnung

Maßstab 1:1000 (10 m – 50 m) — nord

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2017)
Stadt Lohne, Gemarkung Lohne, Flur 50



Planzeichenerklärung gemäß PlanzV ´90

Art der baulichen Nutzung

GE-1 — Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl
II — Maximale Zahl der Vollgeschosse
OK — Oberkante von baulichen Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze
Nicht überbaubare Fläche
Überbaubare Fläche

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf
F — Feuerwehr

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Feuerwehrzufahrt, Privatstraße, Fuß- und Radweg)
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Wasser
RRB — Regenrückhaltebecken

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbstimmung: Wegeverbindung und Eingrünung des Plangebietes

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

LEK 55/35 — Emissionskontigente (Tag/Nacht) in max. dB (A)/m²
Sektor für richtungsabhängige Zusatzkontingente
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete

(1) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO);
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

(2) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind Gewerbebetriebe, die mit Nahrungs- und/oder Genussmitteln arbeiten, nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (4) und § 1 (9) BauNVO).

(3) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO).

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig,

- die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen;
- die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind – hierzu zählen u.a. Fahrzeughallen, Geräteräume sowie Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Oberkante von Gebäuden (OK) von maximal 18 m gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe ab Geländeoberfläche (GOF) (§ 18 (1) BauNVO).

§ 4 Bauweise

In allen Baugebieten ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis maximal 200 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

§ 5 Immissionsschutz

(1) Schall: Innerhalb der Gewerbegebiete (GE-1 und GE-2) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 – 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten (§ 1 (4) BauNVO):

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GE-1	63	40
GE-2	55	35

Die Einhaltung der festgesetzten Schallimmissionskontingente ist im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnung der Immissionskontingente LIK aus den Emissionskontingenten erfolgt nach folgender Gleichung:

LIK = LEK – Adiv + 10*log S
LEK = Schallemissionskontingent, dB(A)/m²
Adiv = 10 log (4 π Sm²)
LIK = zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen, dB(A)
Sm = Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort, m
S = Größe der Teilfläche, m²

Für den in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektor A (270° – 67,5° = W – ONO) ausgehend vom Bezugspunkt (Gauß Krüger Koordinaten: X = 3444703, Y = 5836136) sind für Schallabstrahlungen in nördlicher Richtung tagsüber bis zu + 7 dB(A) und nachts bis zu + 15 dB(A) richtungsabhängige Zusatzkontingente zulässig. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Textliche Festsetzungen

(2) Geruch: Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen nur irrelevant im Sinne der GIRL zu den Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft beitragen (Zusatzbelastung < 0,02 = < 2 % der Jahresstunden). Alternativ ist jeweils der Nachweis zu führen, dass die Geruchsemissionen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht zu einer Überschreitung der nach GIRL zulässigen Immissionswerte in der Nachbarschaft führen (§ 1 (4) BauNVO).

§ 6 Natur und Umwelt / Grünflächen

(1) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang dem östlichen, dem südlichen sowie dem westlichen Plangebietsrand ist die Anlage eines Fuß- und Radweges und die Errichtung eines begrünten Walles oder einer begrünten Wand zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

(2) In der öffentlichen Grünfläche und in den Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen sind Anpflanzungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Es sind Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Hasel	Corylus avellana	Strauch
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Weiden	Salix caprea, S. cinerea, S. aurita, S. alba	Strauch und Baum
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Kletterpflanze
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum
Esche	Fraxinus excelsior	Baum
Hainbuche	Carpinus betulus	Baum
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Baum
Stieleiche	Quercus robur	Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Baum

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume - Heister, 2 x v., o.B., 150 – 200 cm; Sträucher-Heckenpflanzen, 2 x v., o.B. 60 – 100 cm; Pflanzung der Sträucher in artengleichen Gruppen.

(3) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich und südlich des Hopener Mühlenbachs sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind einmal im Jahr nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Innerhalb dieser Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Gewässerunterhaltung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

§ 7 Oberflächenentwässerung

Die Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) dienen insbesondere der Regenrückhaltung / Regenversickerung. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Der Regenrückhaltebereich ist naturnah anzulegen und Anpflanzungen sind zulässig, soweit die wasserwirtschaftliche Funktion nicht beeinträchtigt wird. Die Beckensohle ist auf 20 % der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwassertiefen größer/gleich 1,00 m entstehen. Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Befestigungen im Bereich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“.

§ 1 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.

(3) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist.

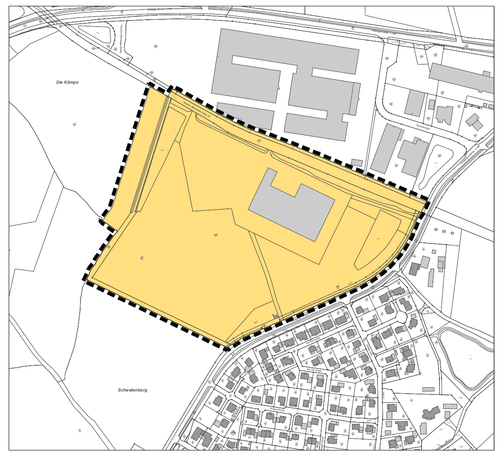
Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbot – Entlang der Kreisstraße 269 sind die Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) und des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten (§ 24 NStrG).

Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
2. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
3. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Beseitigung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen. Weiter sind Baumaßnahmen am Regenrückhaltebecken außerhalb der Amphibienwanderungszeit vorzunehmen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. der Amphibienwanderungszeit beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.
4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
5. **Landesstraße** – Nördlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 150 m die Landesstraße 845. Von dieser gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
6. Die **der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Lohne (Bauamt) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
7. **Ordnungswidrigkeiten** – Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 (3) NBauO i. V. m. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
8. **Aufhebung** – Mit Inkrafttreten dieser Änderung tritt der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich Langweger Straße K 269“ außer Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN — M. 1:5000



Bebauungsplan Nr. 134
- 1. Änderung -

für den Bereich "Brockdorf - nördlich Langweger Straße K 269"

mit Örtlichen Bauvorschriften

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.		§ 4 (1) BauGB Behördenbet.		§ 3 (2) BauGB Öffentl. Ausl.		§ 4 (2) BauGB Behördenbet.		§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	Feststellungsbeschluss
11.06.2020	19.06.2020	11.06.2020	19.06.2020	17.08.2020	25.09.2020	17.08.2020	25.09.2020		09.12.2020
11.06.2020	19.06.2020	11.06.2020	19.06.2020						